

Brf Fatbursviken 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025

Ärendereferens: 3444010

Årsredovisning för
Brf Fatbursviken 2
716421-3451

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Årsredovisning för

Brf Fatbursviken 2

Org.nr 716421-3451

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Fatbursviken 2 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen registrerades den 20 september 1999 och förvärvade fastigheten av Familjebostäder den 15 februari 2002. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en äkta bostadsrättsförening.

Samfälligheter

Föreningen ingår med garage G vid Fatburs Brunnsgata 20 i Södrastationsgaragens samfällighetsförening. Driften av garagen har skötts av HSB. Föreningen ingår också i samfälligheten för Södra Stationsområdets sopsugsanläggning. Alla sopnedkast i trappuppgångarna är anslutna till denna.

Förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har skött fastighetens tekniska och administrativa förvaltning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma på Timmermansgården, torsdagen den 15 maj 2025 och konstituerade sig med följande ansvarsområden:

Ordinarie styrelseledamöter

Ove Andersson (ordförande)

Olof Moberg (ekonomiansvarig)

Marianne Broddesson (information, hemsida)

Mats Bergman (vice ordförande, parkering, internet)

Jenny Sydäng (sekreterare)

Gabriel Tigerström (ledamot)

Kerstin Petersson (ledamot)

Suppleanter

Ulf Mangerud Gyllenvik
Emma Ahlstedt
Johan Fridell
Mikael Klack

Revisor

Christina Kallin Sharpe (auktoriserad revisor) från R3 Revisionsbyrå AB

Valberedning

Anna-Mia Rådberg
Niklas Klack

Under verksamhetsåret (jan-dec) har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Allmänt om verksamheten och fastigheten

Fastigheten

Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, är belägen på Södermalm i Stockholm och har gatuadresserna Swedenborgsgatan 24-28 och Fatburs Brunnsgata 12-22. Den totala ytan är 18471 kvadratmeter.

Tidigaste uppsägningsdatum avseende tomträtten är den 1 augusti 2048. Nuvarande avgäldsperiod går ut den 31 juli 2028.

Bostäder

Bostadsytan är 15375 kvadratmeter fördelad på 178 lägenheter, varav 14 st var hyresrätter vid verksamhetsårets slut.

Lokaler

9 lokaler med en sammanlagd yta av **3097** kvadratmeter hyrs ut som kontor, butiker, skola, förskolor, lager och restauranger.

Gatuparkering

På Fatburs Brunnsgata 12-18 har föreningen en gatuparkering med nio platser, av vilka hyrbilsföretagen Hyre och Kinto hyr två stycken. För bevakning och hantering av avgifter anlitas Stockholm Parkering AB.

Bredband

Samtliga lägenheter har indraget bredband. Från 1 juli 2019 ingår detta i månadsavgiften/ hyran för varje lägenhet.

Hemsida och information

Information till boende i föreningen sker huvudsakligen genom hissbladet som sätts upp i hissarna och på anslagstavlor i portarna. På föreningens hemsida finns information om förvaltningen, styrelsen, stadgarna, årsredovisningar och andra uppgifter tillgängliga för boende och mäklare som har uppdrag i fastigheten. Adressen är www.fatbursviken.se

Föreningslokaler

Övernattningslokalen Amiralen har varit mycket efterfrågad och hyrts ut ca 250 nätter under året. Ansvariga för Amiralen har varit Renée Ehrnlund och Kerstin Petersson.

Mötes- och festlokalen Generalen har varit uthyrd i normal omfattning och skötts av Niklas och Mikael Klack och Anne Ahlfors.

Båda lokalerna har bokningssystem som fungerar via vår hemsida och har kodlås som gör att hantering av nycklar inte behövs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Noteringar från året i sammandrag

8 bostadsrätter (2, 5, 18, 81, 86, 103, 132 och 159) har fått nya ägare under verksamhetsåret.

En hyreslägenhet återgick till föreningen efter sommaren och såldes i början av november som bostadsrätt. Lokalhyresgästen Japan Food & Kitchen lämnade under våren sin lokal och ny hyresgäst från september är Malomé AB, en franskinspirerad creperia som öppnade precis vid årets slut. Vid halvårsskiftet 2024 lämnade stiftelsen Make Equal sitt kontor i nr 24. Styrelsen beslutade att ändra lokalen som ligger bland bostadslägenheterna till bostadsrätt. Bygglov ansöktes om och ändringen/uppdateringen blev klar i slutet av 2025.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Belles Städ AB har skött trappstädningen. Klimatbolaget (Rickard Holmgren) har skött tillsyn och service av våra ventilations- värme- och styrsystem. Väktare från CSG har ronderat huset under hela året enligt uppgjort schema.

Föreningen har under året bytt från K2 redovisning till K3 redovisning.

Vanliga Aktivitetsdagar med container för insamling av grovsopor, städning och trädgårdsskötsel ordnades en dag på våren och en på hösten. Ett 60-tal medlemmar arbetade med olika uppgifter fram till lunch då föreningen bjöd på mat från en av husets restauranger.

Underhåll och reparationer

Återställandet av uppställningsplats för brandförsvarets stegbil på innergården fortsatte under 2025 med att blommor, buskar och växter planterades i rundeln med stegbilsplattan.

Under årets sista månader togs båda sandlådorna på gården bort och ersattes med cykelplatser och över den ena av dessa ett väderskydd med sedumtak.

- Belysningen i källaren har bytts ut till LED med rörelsestyrd tändning/släckning.
- Skyddsrummet i nr 22 kontrollerades av MSB i januari, och vissa mindre brister åtgärdades av entreprenör i juni
- Ett stort antal fönster i fasaden mot parkeringen har rengjorts och fått nya tätlistor.
- Växtligheten på fasaderna mot innergården har klippts ned till rätt höjd.
- Tre takfönster byttes ut i lägenheter 83, 58 och 121
- Trappan ner till gårdsporten i 14 har lagts om och tätats.
- I våra tvättstugor har 4 maskiner bytts ut till nya.

Under maj månad började garagesamfälligheten en stor renovering av betongytor och armering i vårt garage (G). Den beräknades pågå till slutet av 2025, men förlängdes senare till 1maj 2026.

Utöver ovanstående har naturligtvis en mängd mindre reparationer och underhåll gjorts löpande. I de flesta fall har de utförts av Fastighetägarna och vår fastighetsskötare.

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram en långsiktig underhållsplan (Planima) som ska levereras under våren 2026. Komponentindelning för avskrivning enligt K3 blev klar under hösten och infördes från och med 1 januari 2026.

Ekonomi och lånebild

Föreningens ekonomi är fortfarande god. Ingående likvida medel var vid årets början ca 6,5 miljoner kr och vid årets slut ca 13 miljoner kr.

De lågfristiga fastighetslånen var 35 milj kr vid årets slut.

Styrelsen har följt utvecklingen på räntemarknaden och kostnadsökningarna under året och bedömer att någon höjning av avgifterna inte kommer behövas under nästkommande år.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	17 130	17 506	16 895	16 285
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 301	-956	1 037	-437
Soliditet (%)	86,4	86,4	83,3	80,7
Årsavgifter kr/kvm	565	617	565	512
Skuldsättning per totalyta (kr)	1 897	2 113	2 547	3 195
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 460	2 695	3 233	3 985
Räntekänslighet %	4	4	6	7
Energikostnad kr/kvm	241	245	228	237
Sparande per kvm	288	198	358	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	47	46	41	44

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	215 586 333	44 095 833	3 552 112	-18 623 564	-955 730	243 654 985
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-975 148	975 148		
Balanseras i ny räkning				-955 730	955 730	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 121 354	4 181 436				5 302 790
Årets resultat					1 300 547	1 300 547
Belopp vid årets utgång	216 707 687	48 277 269	2 576 964	-18 604 146	1 300 547	250 258 322

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-18 604 145
Årets resultat	<u>1 300 547</u>
Totalt	-17 303 598
Avsättning till yttre fond	1 719 000
Uttag ur yttre fond	-967 627
Balanseras i ny räkning	<u>-18 054 971</u>
Summa	-17 303 598

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 130 001	17 506 093
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 322 910</u>	<u>125 156</u>
Summa rörelseintäkter		19 452 911	17 631 249
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-13 599 124	-15 134 158
Övriga externa kostnader	5	-242 058	-302 413
Personalkostnader och arvoden	6	-303 864	-301 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 044 652</u>	<u>-1 551 113</u>
Summa rörelsekostnader		-17 189 698	-17 288 754
Rörelseresultat		2 263 213	342 495
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-562	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 429	124 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 018 533</u>	<u>-1 422 302</u>
Summa finansiella poster		-962 666	-1 298 225
Resultat efter finansiella poster		1 300 547	-955 730
Resultat före skatt		1 300 547	-955 730
Årets resultat		1 300 547	-955 730

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	272 897 892	275 908 712
Inventarier, maskiner och installationer	8	180 090	48 177
Summa materiella anläggningstillgångar		273 077 982	275 956 889
Summa anläggningstillgångar		273 077 982	275 956 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	196 396
Övriga fordringar	9	16 019 175	6 719 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	642 815	954 390
Summa kortfristiga fordringar		16 661 990	7 870 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	27 155	47 529
Summa kassa och bank		27 155	47 529
Summa omsättningstillgångar		16 689 145	7 918 308
SUMMA TILLGÅNGAR		289 767 127	283 875 197

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 707 687	215 586 333
Upplåtelseavgifter		48 277 269	44 095 833
Fond för yttre underhåll		2 576 964	3 552 112
Summa bundet eget kapital		267 561 920	263 234 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 604 145	-18 623 564
Årets resultat		1 300 547	-955 730
Summa fritt eget kapital		-17 303 598	-19 579 294
Summa eget kapital		250 258 322	243 654 984
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 200 000	10 422 500
Summa långfristiga skulder		14 200 000	10 422 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	20 845 000	24 622 500
Leverantörsskulder		1 115 148	1 861 579
Skatteskulder		25 675	30 551
Övriga skulder		789 899	854 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 533 083	2 428 437
Summa kortfristiga skulder		25 308 805	29 797 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 767 127	283 875 197

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 263 213	342 495
Avskrivningar	3 044 652	1 551 113
Erlagd ränta och ränteintäkter	-962 666	-1 298 225
	<u>4 345 199</u>	<u>595 383</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 345 199	595 383
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	196 396	267 855
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-2 414 556	161 467
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-746 431	-1 101 566
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	35 025	261 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 415 633	184 983
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-165 745	
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	5 302 790	4 450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 137 045	4 450 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-6 998 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 998 000
Årets kassaflöde	6 552 678	-2 363 017
Likvida medel vid årets början	6 535 024	8 898 041
Likvida medel vid årets slut	13 087 702	6 535 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. AVskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 051 305	8 022 926
Hyror	8 954 128	9 006 536
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, samfällighetsavgifter	124 568	476 631
Summa	17 130 001	17 506 093

Not 3 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna bidrag/statliga bidrag	26 344	-
Övriga intäkter	2 296 566	125 156
Summa	2 322 910	125 156

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	265 486	486 986
Städning	197 720	209 393
Tillsyn, besiktning, kontroller	268 179	339 157
Trädgårdsskötsel	197 799	379 890
Snöröjning	66 547	139 369
Reparationer	2 227 121	2 189 974
El	710 378	723 805
Uppvärmning	2 965 196	2 752 975
Vatten	781 558	587 678
Sophämtning	59 677	28 691
Fettavskiljare	6 818	-
Försäkringspremie	228 279	193 050
Självrisk	20 551	-
Samfälligheter	262 952	339 941
Tomträttsavgäld	2 038 700	2 032 584
Fastighetsavgift bostäder	306 872	290 140
Fastighetsskatt lokaler	730 000	720 000
Övriga fastighetskostnader	186 176	164 949
Kabel-tv/Bredband/IT	155 512	104 265
Förvaltningsarvode ekonomi	189 611	184 222
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	156 109	7 398
Panter och överlåtelser	46 167	28 184
Förvaltningsarvode teknik	229 831	223 298
Teknisk förvaltning utöver avtal	84 365	88 948
Juridiska åtgärder	142 610	192 220
Övriga externa tjänster	107 283	32 893
	<u>12 631 497</u>	<u>12 440 010</u>
Underhåll		
Bostäder	364 611	1 539
Lokaler	122 225	928 014
Gemensamma utrymmen	69 454	135 643
Tvättstuga	661	-
Ventilation	-	122 543
El	207 559	-
Byggnad	111 118	-
Tak	-	21 736
Fasader	-	20 846
Fönster	-	23 651
Övrigt	91 999	1 440 176
	<u>967 627</u>	<u>2 694 148</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>13 599 124</u>	<u>15 134 158</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	6 029	40 193
Lokalhyra	16 000	11 856
Konsultarvode	115 069	173 020
Besiktnings- och utredningskostnader	7 710	18 349
Revisionarvode	59 299	58 995
Konstaterad kundförlust	37 951	-
Summa	<u>242 058</u>	<u>302 413</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	232 000	238 000
Övrigt arvode styrelse	27 500	15 500
Sociala kostnader	<u>44 364</u>	<u>47 570</u>
Summa	303 864	301 070

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	303 587 089	303 587 089
-Mark	<u>-</u>	<u>-</u>
	303 587 089	303 587 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 678 377	-26 160 442
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-3 010 820</u>	<u>-1 517 935</u>
	-30 689 197	-27 678 377
Redovisat värde vid årets slut	272 897 892	275 908 712
Taxeringsvärde		
Byggnader	381 000 000	303 000 000
Mark	<u>442 000 000</u>	<u>478 000 000</u>
	823 000 000	781 000 000
Bostäder	750 000 000	709 000 000
Lokaler	<u>73 000 000</u>	<u>72 000 000</u>
	823 000 000	781 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 762 083	1 762 083
-Nyanskaffningar	165 745	
	<u>1 927 828</u>	<u>1 762 083</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 713 906	-1 680 728
-Årets avskrivning enligt plan	-33 832	-33 178
	<u>-1 747 738</u>	<u>-1 713 906</u>
Redovisat värde vid årets slut	180 090	48 177

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	13 060 546	6 487 495
Skattekonto	2 814 364	198 162
Övriga fordringar	144 265	34 336
Summa	16 019 175	6 719 993

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	642 815	954 390
Summa	642 815	954 390

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	26 466	26 466
Bank	689	689
Swedbank	-	20 374
Summa	27 155	47 529

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Swedbank		2,502%	14 200 000		14 200 000
Stadshypotek		2,87%	10 422 500		20 845 000
Stadshypotek		3,75%	10 422 500		-
			<u>35 045 000</u>		<u>35 045 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 845 000		35 045 000
Långfristig del av fastighetslånen			14 200 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Totalt uttagna pantbrev	56 800 000	56 800 000

Föreningen har rättat en felaktig upplysning i jämförelseåret avseende ställda säkerheter. Jämförelsetalen har räknats om. Rättelsen påverkar inte resultat eller eget kapital.

Not 14 Eventualförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-15 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ove Andersson
Ordförande

Marieanne Broddesson
Ledamot

Mats Bergman
Ledamot

Jenny Sydäng
Ledamot

Olof Moberg
Ledamot

Kerstin Petersson
Ledamot

Gabriel Tigerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Kallin Sharpe
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.